

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

**LAS CUMBRES FUEL
CORP.; SAN CLAUDIO
FUEL CORP.; SEÑORIAL
FUEL CORP.; PASEO
PETROLEUM CORP. Y
CARLOS HERNÁNDEZ
h/n/c PUMA VENUS
GARDENS**
RECURRENTE(S)

V.

**OFICINA DE GERENCIA DE
PERMISOS; K ENERGY,
LLC; JUNTA DE
PLANIFICACIÓN DE
PUERTO RICO**
RECURRIDA(S)

KLRA202100308

**Revisión de
Decisión
Administrativa**
procedente de la
Oficina de Gerencia
de Permisos (OGPe)

Caso Núm.
**2021-353976-PCOC-
012486**

Sobre:
Permiso de Construc-
ción Consolidado
para Remodelación y
Ampliación de
Estación de Gasolina
y Sustitución de
Tanques y Soterrados

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Barresi Ramos y la Juez Mateu Meléndez.

Barresi Ramos, juez ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 30 de marzo de 2022.

Comparece ante nos la(s) parte(s) recurrente(s), **Las Cumbres Fuel Corp.; San Claudio Fuel Corp.; Señorial Fuel Corp.; Paseo Petroleum Corp. y Carlos Hernández h/n/c Puma Venus Gardens** (Las Cumbres Fuel Corp.), mediante su *Recurso de Revisión Administrativa* instado el 9 de junio de 2021. En su recurso, solicita(n) que revisemos, revoquemos y dejemos sin efecto el permiso de construcción 2021-353976-PCOC-012486 emitido el 11 de mayo de 2021 y todo permiso de construcción para el proyecto estación de gasolina Any Time Las Cumbres concedido a favor de **K Energy LLC**.

- I -

El 11 de mayo de 2021, **OGPe** expidió permiso de construcción para el Proyecto Estación de Gasolina Any Time Las Cumbres a favor de **K Energy LLC**. El 14 de mayo de 2021, **Las Cumbres Fuel Corp.** solicitó

intervención en la solicitud de permiso de construcción ante **OGPe**. Dicha solicitud fue evaluada y aprobada bajo el número: 2021-SIN-005042 mediante *Resolución* dictada el 17 de mayo de 2021. Al día siguiente, **Las Cumbres Fuel Corp.** presentó querrela número 2021-SRQ-007425 contra **K Energy LLC**, así como reconsideración sobre el permiso de construcción.

El 27 de mayo de 2021, **Las Cumbres Fuel Corp.** presentó una solicitud de revisión administrativa ante la División de Revisiones Administrativas del **OGPe**.

Inconforme, el 9 de junio de 2021, la(s) parte(s) recurrente(s) acudieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante *Recurso de Revisión Administrativa*. Como señalamientos de error reseñó que:

1. **OGPe** ha concedido ilegalmente a **Energy** un permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina a **Energy** en abierta violación a la ley y al derecho vigente.
2. **OGPe** ha concedido ilegalmente a **Energy** un permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina no existente asumiendo que la información provista por **Energy** de que sobre un predio de terreno existe una estación de gasolina cuando la realidad es que no existe estación de gasolina como tampoco en lo suficiente para remodelar y ampliar por haber sucedido previamente la total y absoluta demolición de toda estructura y edificación sobre el terreno.
3. **OGPe** confió, descansó en, y dio por buena, las manifestaciones falsas de parte de **Energy** consistentes en que sobre un predio de terreno existe una estación de gasolina y renunció a verificar físicamente si esa alegación de existencia de estación de gasolina, incluyendo la tienda de conveniencia y los dispensadores y bombas de servicio, sobre dicho predio terreno era cierta o no en lo debido para expedir en derecho un permiso de remodelación y ampliación de gasolina existente alguna.
4. **OGPe** concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación en un área de Construcción cual será de 2,995.00 pies cuadrados sobre un predio de terreno no habiendo inspeccionado físicamente la propiedad y estructura a remodelar y ampliar de modo de verificar el verdadero espacio y área de construcción a que se refiere su permiso como concedido.
5. **OGPe** concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina para que se sustituyan y adiciones tanques soterrados de combustible habiendo renunciado a verificar y constatar si habían o no tanques soterrados de combustibles en la finca objeto de permiso y no percatándose que los tanques soterrados de combustible fueron totalmente removidos del terreno incluyendo conforme a otros propósitos del propietario de la finca en donde ellos ubicaban.
6. **OGPe** concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina basado en un contrato privado de arrendamiento altamente sospechoso cuál de su

faz se demuestra que se refiere a un "... área para estación de gasolina con tienda de conveniencia en las facilidades localizadas en la carretera 845..." sin que se identificara la descripción legal del inmueble objeto de contrato y a un término inicial de 20 años obviándose el formalizar un contrato de dicho término mediante escritura pública suficiente en derecho y como requerido en ley por excederse de 6 años.

7. OGPe concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina sin verificar físicamente que el alegado rótulo a que se refiere la solicitud de permiso de **Energy** estuviera o no físicamente colocado en la entrada de la finca o solar como alegaba **Energy**.

8. OGPe concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina sin verificar e identificar la descripción legal del inmueble en donde se alegaba que existía una estación de gasolina y al no hacerlo renunció a conocer que se trataba realmente una finca nueva y agrupada y sobre lo cual se eliminó toda referencia estación de gasolina existente sobre terreno alguno.

9. OGPe concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina sin verificar e identificar la autorización del alegado arrendador VPP Holdings, LLC. ante el alegado arrendatario **Energy** y a que se refiere el alegado contrato de arrendamiento de 12 de diciembre de 2020 sin asegurarse y confirmar la capacidad de VPP Holdings, LLC. para arrendar como dueño del inmueble o arrendatario ante dueño alguno a **Energy** y aún cuando **Energy** ha anunciado en su solicitud de permiso que el dueño del inmueble es LTD Scimitar Investments.

10. OGPe concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina sin verificar e identificar la autorización del alegado arrendador VPP Holdings, LLC. para subarrendar el inmueble como alegadamente propiedad de LTD Scimitar Investments.

11. OGPe ilegalmente concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina renunciando a verificar y conocer que realmente estaba concediendo el permiso de construcción de una estación nueva y no en remodelación y ampliación por haber sido ella total y absolutamente demolida y retirada del mercado de estaciones de gasolina.

12. OGPe concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina sin tomar en cuenta los comentarios municipales del Municipio Autónomo de Trujillo Alto y quien particularmente conoce que el inmueble fue gestionado para que opere en él una farmacia y no una estación de gasolina como era antes por haberse total y absolutamente demolido y retirada del mercado de estaciones de gasolina.

13. OGPe concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina siendo muy liviano sobre el expediente y muy leniente ante las alegaciones e informaciones de **Energy** sin corroborarlas renunciando en su consecuencia conocer la verdad.

14. OGPe concedió a **Energy** el permiso de remodelación y ampliación de estación de gasolina rehusando descubrir y conocer documentos públicos pertinentes y materiales relacionados a la solicitud de permiso por **Energy** y que constan inscritos el Registro de la Propiedad.

15. OGPe expidió ilegalmente el 4 de febrero el 2021 en favor de **Energy** una Certificación en Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica en el caso 2021- 353976-

DEC- 019702 aun conociendo que la solicitud de permiso se refiere a un terreno que es contiguo a un área residencial y de muchísimas residencias.

16. OGPe expidió ilegalmente el 4 de febrero el 2021 en favor de **Energy** una Certificación en Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica en el caso 2021- 353976-DEC- 019702 en violación al Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales de la Junta de Calidad Ambiental, Reglamento # 7948 de 30 de noviembre de 2010 y Ley de Política Pública Ambiental.

Así las cosas, el 11 de junio de 2021, decretamos *Resolución* concediéndole al **OGPe, K Energy LLC** y su **Junta de Planificación de Puerto Rico** un plazo de treinta (30) días para presentar su alegato en oposición. El 25 de junio de 2021, **Las Cumbres Fuel Corp.** presentó *Moción Informativa* en la cual se expresó que la División de Revisiones Administrativas de la **OGPe** pautó audiencia para el 8 de julio de 2021. Dicho escrito está acompañado de *Orden Señalando Vista* decretada el 22 de junio de 2021. Unos días después, el 29 de junio de 2021, **K Energy LLC** presentó *Moción Asumiendo Representación Legal; Solicitud de Desestimación por Prematuridad* arguyendo que la División de Revisiones Administrativas de la **OGPe** acogió la solicitud de revisión administrativa; por lo que, el recurso es prematuro. Al día siguiente, **Las Cumbres Fuel Corp.** presentó *Moción en Solicitud de Orden sobre Moción de Desestimación de Recurrido K Energy, LLC*. El 6 de julio de 2021, **K Energy LLC** presentó *Moción en Torno a Oposición Presentada por los Recurrentes a Solicitud de Desestimación Presentada* acompañada con la *Notificación Acogiendo Solicitud de Revisión Administrativa* dictaminada el 10 de junio de 2021. Ante esta situación, el 7 de julio de 2021, la **OGPe** presentó *Moción de Desestimación* aduciendo que los asuntos planteados ante este Tribunal son los mismos incluidos en la solicitud de revisión administrativa presentada el 27 de mayo de 2021 en **OGPe** y procede la desestimación por prematuridad. Ese mismo día, **Las Cumbres Fuel Corp.** presentó *Moción en Cuanto a Moción del Recurrido K Energy, LLC de 6 de Julio de 2021 y Solicitud de Prórroga para Presentar Posición sobre Moción de Desestimación de Dicho Recurrido* solicitando orden dirigida a **OGPe** y **Energy LLC** requiriéndoles evidenciar la notificación de la

Resolución acogiendo la solicitud de revisión administrativa. Posteriormente, el 26 de agosto de 2021, **Las Cumbres Fuel Corp.** presentó *Moción Informativa sobre Falta de Jurisdicción Administrativa sobre el Asunto de Epígrafe* argumentando que **OGPe** no tiene jurisdicción para atender y resolver la solicitud de revisión administrativa. El 5 de octubre de 2021, **Las Cumbres Fuel Corp.** presentó *Moción Informativa y Desistimiento Sin Perjuicio* aduciendo que el 23 de septiembre de 2021, la División de Revisiones Administrativa de **OGPe** dictó *Resolución* en la cual dejó sin efecto el permiso de construcción 2021-353976-PCOC-012486 y solicitando el desistimiento sin perjuicio.

- II -

La doctrina jurídica de *justiciabilidad* limita la intervención de los tribunales a aquellos casos en que exista una controversia genuina surgida entre partes opuestas que tengan un interés real en obtener un remedio.¹ No se consideran controversias justiciables aquellas en que: (1) se procura resolver una cuestión política; (2) una de las partes carece de legitimación activa; (3) hechos posteriores al comienzo del pleito han tornado la controversia en académica; (4) las partes están tratando de obtener una opinión consultiva, o; (5) se intenta promover un pleito que no está maduro.²

La *academividad* y la *legitimación activa* son manifestaciones de la doctrina de *justiciabilidad*. Un caso es académico cuando se trata de obtener un fallo sobre una controversia disfrazada, que en realidad no existe, o una determinación de un derecho antes de que éste haya sido reclamado o una sentencia sobre un asunto que, al dictarse, por alguna razón, no tendrá efectos prácticos sobre una controversia existente.³

De otro lado, mediante el requisito de *legitimación activa* los tribunales se aseguran de que el promovente de la acción es uno cuyo interés es de tal índole que con toda probabilidad habrá de proseguir su causa acción vigorosamente, trayendo a la atención del tribunal todas las

¹ *Rivera Ramos v. García García*, 203 DPR 379, 393(2019).

² *Íd.*

³ *Amador Roberts v. ELA*, 191 DPR 268, 282 (2014).

cuestiones en controversia.⁴ Es norma firmemente establecida que los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas, surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real en obtener un remedio que pueda afectar sus relaciones jurídicas.⁵ Por esta razón, no puede alegarse *legitimación activa* para cuestionar una ley u ordenanza basado en que es miembro de la comunidad, cuando se carece de un agravio individualizado y concreto, susceptible de ser reparado mediante remedio solicitado.⁶ El daño en estos casos ha de ser real, inmediato y preciso; no abstracto e hipotético.⁷

- III -

La Regla 83 (B)(5) de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83 (B)(5), permite que una parte solicite la desestimación de un recurso, entre otras razones, porque “*el recurso se ha convertido en académico*”. El inciso (C) de la Regla citada dispone, a su vez, que “[e]l Tribunal de Apelaciones, a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualquiera de los motivos consignados en el inciso (B) [...]”.

Por los fundamentos antes expuestos y en conformidad con la Regla 83 (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, se **desestima** por académica, la *Revisión Administrativa* instada el 9 de junio de 2020 por la(s) parte(s) recurrente(s), **Las Cumbres Fuel Corp.; San Claudio Fuel Corp.; Señorial Fuel Corp.; Paseo Petroleum Corp. y Carlos Hernández h/n/c Puma Venus Gardens**; y ordenamos el cierre y archivo del presente caso.

NOTIFÍQUESE INMEDIATAMENTE.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaría del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁴ *Colegio de Ópticos de PR v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559 (1989).

⁵ *ELA v. Aguayo*, 80 DPR 552, 596 (1958).

⁶ *Colegio de Ópticos de PR v. Vani Visual Center*, supra, página 563.

⁷ *Acevedo Vila v. Meléndez Ortiz*, 164 DPR 875, 885 (2005).